



L'optimisme
est dans
notre nature



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

2026-2032

Agir pour le logement dans un territoire en mutation

Synthèse

La communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) engage son 3^e Programme Local de l'Habitat (PLH).

QU'EST-CE QUE

LE PLH ?

Concrètement, le PLH sert à organiser l'action publique en matière d'habitat pour les 6 prochaines années. Il fixe des objectifs clairs et prévoit les actions à mettre en œuvre pour les atteindre : construire, rénover, faciliter l'accès au logement, réduire la précarité énergétique et prioriser le logement à l'année.

Il couvre tout le parcours résidentiel* et répond aux besoins à chaque étape de la vie. Coconstruit avec les 23 communes et les acteurs de l'habitat, il donne une direction partagée et des moyens d'agir.

*Le parcours résidentiel désigne l'ensemble des étapes et des situations de logement qu'une personne ou un ménage traverse au cours de sa vie.

CONTACT

SERVICE HABITAT
ALLÉE DES CAMÉLIAS,
40230 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE
05 58 77 23 23
SERVICE.URBANISME@CC-MACS.ORG

   
@CCMACS40
cc-macs.org

SE LOGER

UN DÉFI À RELEVER ENSEMBLE

Le territoire de MACS est attractif et la population continue de croître. Depuis 50 ans, le développement est essentiellement alimenté par l'arrivée de nouveaux habitants. **Résultat : la pression sur le logement augmente fortement.** Prix en hausse, foncier rare, difficultés pour les jeunes et les actifs notamment : se loger devient toujours plus compliqué. **En parallèle, les besoins changent :** vieillissement, décohabitation, nouveaux modes de vie... dans un contexte de changement climatique et de pression économique, le modèle actuel peine à répondre aux attentes.

Face à cela, MACS pose un cap opérationnel : permettre à chacun de se loger, avec des solutions accessibles, équilibrées et durables. **Le PLH est l'outil pour passer à l'action.** Ce document propose une synthèse visant à mieux comprendre les enjeux en cours et les moyens envisagés.



Produire mieux :

mieux répartir,
mieux adapter,
mieux accompagner.

LES CHIFFRES CLÉS

Une croissance démographique et un marché immobilier en tension.

Le logement est devenu un facteur de blocage des parcours résidentiels :

148 %

de croissance démographique depuis 1968, soit + 40 752 habitants, portée par l'attractivité migratoire du territoire.

1,9 %

de croissance démographique annuelle récente (entre 2013 et 2019) dont le principal moteur repose sur les nouveaux arrivants.

x 4,4

Un nombre de logements multiplié par 4,4 sur MACS contre 2,7 dans les Landes depuis 1968.

- de 10 %

des ménages primo-accédants ont la capacité d'acheter un logement.

11,7

demandes de logement social, un chiffre multiplié par 2 depuis 2016, sur le parc de logements locatifs social représentant 7,2 % des résidences principales.

41,9 %

de résidences secondaires pour un parc total de 60 442 logements recensés en 2019, avec un taux de vacance très faible de 3,7 %.

LE DIAGNOSTIC

Un territoire en mutation qui peine à loger tous ses habitants.



Les + de 60 ans représentent 1/3 de la population et le vieillissement se poursuit plus rapidement sur les communes du littoral, tandis que celles de l'arrière-pays concentrent des populations plus jeunes et familiales.



40 % de professions intermédiaires, employés et ouvriers.



Les jeunes et les actifs rencontrent des difficultés croissantes à s'installer.

Un marché du logement sous tension.



Des prix en forte hausse, devenus inaccessibles pour une grande partie des ménages.



Un marché locatif privé à l'année en diminution, en concurrence avec l'activité touristique.



Un fort report de la demande sur le parc social, insuffisant pour répondre à toute la demande.



Une majorité de grands logements peu adaptés aux évolutions des ménages.

RÉSULTATS

Des parcours résidentiels bloqués,
une difficulté globale à rester sur le territoire,
l'exclusion progressive de certains publics fragiles.

LA CONSTRUCTION DU SCÉNARIO

Un cap politique clair :
produire mieux, loger tous les publics, rééquilibrer le territoire

Le scénario retenu pour les 6 prochaines années est construit sur des **anticipations et des hypothèses d'évolutions démographiques** en vue d'adapter le volume et les caractéristiques des logements.

LES HYPOTHÈSES RETENUES :

- Une diminution de la taille des ménages légèrement ralentie.
- Un solde migratoire positif mais inférieur aux derniers recensements.
- Une augmentation des logements occupés à l'année.
- Un nombre de logements momentanément non occupés en légère hausse, grâce aux actions mises en œuvre.

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR COMMUNE

Un rythme ralenti mais plus solidaire : MACS prévoit la production de **737 logements par an (soit 4 422 sur 6 ans)**, avec une priorité donnée à l'habitat abordable. **51 % de la production sera sociale (2 252 logements au total) : 1 394 Logements en Location Sociale (LLS) et 858 en Accession sociale (AS).**

UN OBJECTIF DE CONSTRUCTION ÉQUILBRÉE DE LOGEMENTS, réparti en fonction des types de communes. Il s'agit de rapprocher les logements des services.

Mais l'objectif vise aussi une production sociale (locative et en accession) au regard de la vitalité des marchés immobiliers du territoire communautaire.



- 48 %** dans les **pôles structurants** (communes principales les plus équipées)
 - 34 %** dans les **pôles intermédiaires** qui structurent le territoire
 - 18 %** dans les **pôles de proximité**, communes plus rurales ou résidentielles.
- Littoral** : 35 % LLS et 20 % AS
 - Intérieur** : 20 % LLS et 10 % AS
 - Intérieur** : 20 % LLS et 10 % AS

LES ACTIONS PHARES À MENER D'ICI 2032

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal 2026-2032 se traduit en **16 actions opérationnelles** définies selon **5 axes stratégiques** pour les **6 années à venir**.

AXE 1 : concrétiser la stratégie foncière intercommunale pour assurer la qualité des projets

- Action 1 :** Renforcer la dynamique partenariale de la stratégie foncière.
- Action 2 :** Être partie prenante dans la participation à la constitution d'une foncière départementale et garantir les emprunts auprès des opérateurs.
- Action 3 :** Poursuivre les initiatives d'acquisition en renouvellement urbain.

AXE 2 : garantir une offre de logements permanente suffisante pour la réalisation des parcours résidentiels

- Action 4 :** Accompagner le développement du parc social : coordination et subventions.
- Action 5 :** Initier les démarches réglementaires en faveur de la programmation abordable et des équilibres de peuplement.
- Action 6 :** Mettre en œuvre un règlement sur les meublés de tourisme en adéquation avec les choix politiques de chaque commune.

AXE 3 : intensifier l'intervention au sein du parc existant en réponse aux défis sociaux et environnementaux

- Action 7 :** Poursuivre, accélérer, compléter les interventions de Rénov'MACS.
- Action 8 :** Accentuer la réhabilitation de certaines structures d'hébergement collectives touristiques vieillissantes au profit d'une location habitat temporaire et / ou permanente.
- Action 9 :** Renforcer le rôle de coordination de MACS entre le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et les élus.





AXE 4 : développer une offre d'habitat favorisant la rotation au sein des parcs existants pour répondre aux parcours résidentiels les plus en tension

- Action 10 :** Accompagner le développement et la gestion d’une offre à destination des jeunes et actifs en mobilité.
- Action 11 :** Proposer une offre d’accueil dédiée au public saisonnier en réponse à la carence de l’offre et la forte saisonnalité de l’économie.
- Action 12 :** Poursuivre la politique intercommunale dédiée à l’accompagnement des seniors et personnes en situation de handicap.
- Action 13 :** Proposer une offre d’hébergement et de logement adaptée à un public en situation de précarité pour limiter le recours aux hôtels sociaux.
- Action 14 :** Répondre aux obligations réglementaires d’accueil et d’habitat des Gens du Voyage.

AXE 5 : organiser et piloter la gouvernance de la politique de l'habitat

- Action 15 :** Organisation de séquences de suivi et de bilan des objectifs du PLH et animation de la politique de l’habitat.
- Action 16 :** Poursuivre l’animation de la politique de l’Habitat.

UN ENGAGEMENT FINANCIER À LA HAUTEUR DES AMBITIONS

La mise en oeuvre de la stratégie de PLH de MACS repose sur un engagement financier fort de MACS : **un budget estimé à 13 830 000 € mobilisé au total sur 6 ans, et réparti entre investissements (12 370 000 €) et fonctionnement (1 760 000 €).**

Ces moyens permettront de répondre ensemble, MACS, ses communes et ses partenaires, aux ambitions retenues pour la réalisation des projets, l’assurance de la mise en oeuvre effective et le suivi des actions prévues.

Plan d’actions
Estimation budgétaire de la politique de l’habitat pour 2026-2032

Axe d'intervention	Fonctionnement	Investissement	Montant total
Concrétiser la stratégie foncière intercommunale pour assurer la qualité des projets	250 000 €	5 000 000 €	5 250 000 €
Garantir une offre de logements permanente suffisante pour la réalisation des parcours résidentiels	100 000 €	3 900 000 €	4 000 000 €
Intensifier l’intervention au sein du parc existant en réponse aux défis sociétaux et environnementaux	1 020 000 €	300 000 €	1 320 000 €
Développer une offre d’habitat favorisant la rotation au sein des parcs existants pour répondre aux parcours résidentiels les plus en tension	90 000 €	3 170 000 €	3 260 000 €
Organiser et piloter la gouvernance de la politique de l’habitat	300 000 €	_ €	300 000 €
TOTAL	1 760 000 €	12 370 000 €	13 830 000 €

Ce qu’il faut retenir



Le PLH n° 3 constitue un projet collectif au service du territoire.
Sa réussite repose sur l’engagement de MACS, des communes et de l’ensemble des partenaires pour construire un territoire plus équilibré, solidaire et accessible.